

---

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, del 30 de diciembre de 2015.

Materia: Tierras.

Recurrentes: Nabil Maatouk y Diana Maatouk.

Abogados: Dr. Norberto A. Mercedes R., Lic. Norberto Batista y Licda. María Martha Quimayra Castro Rivera.

Recurrido: Amal Salim.

Abogados: Licdos. Francisco C. González Mena y Froilán Tavares Jr.

**TERCERA SALA.**

*Casa.*

Audiencia pública del 2 de agosto de 2017.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por los señores Nabil Maatouk y Diana Maatouk, canadienses, mayores de edad, provistos de los Pasaportes núms. GA119797 y PC521926, domiciliados y residentes en la calle María Trinidad Sánchez núm. 6, municipio Santa Barbara de Samana, provincia Samaná, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, el 30 de diciembre de 2015, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Norberto Batista, por sí y por el Dr. Norberto A. Mercedes R. y la Licda. María Martha Quimayra Castro Rivera, abogados de los recurrentes Nabil Maatouk y Diana Maatouk;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Francisco C. González Mena, por sí y por el Lic. Froilán Tavares Jr., abogados de la recurrida Amal Salim;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 27 de junio de 2016, suscrito por la Licda. María Martha Quimayra Castro Rivera y el Dr. Norberto A. Mercedes R., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 065-0001284-1 y 001-0007040-5, respectivamente, abogados de los recurrentes, mediante el cual proponen los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 18 de marzo de 2016, suscrito por los Licdos. Francisco C. González Mena y Froilán Tavares Jr., Cédulas de Identidad y Electoral núms. 037-0020903-8 y 001-0977615-3, respectivamente, abogados de la recurrida;

Que en fecha 21 de junio de 2017, esta Tercera Sala en sus atribuciones de Tierras, integrada por los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente; Sara I. Henríquez Marín y Robert C. Placencia Alvarez, procedieron a celebrar audiencia pública asistidos de la secretaria general, para conocer del presente recurso de casación;

Visto el auto dictado el 31 de julio de 2017, por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama, en su indicada calidad, a los magistrados

Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25-91 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: **a)** que en ocasión de una Litis Sobre Terrenos Registrados correspondiente a las Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio Samaná, interpuesta por la señora Amal Salim fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, quien dictó en fecha 26 de noviembre de 2014, la sentencia No. 2014-00578, con el siguiente dispositivo: “En cuanto al Medio de Inadmisión planteado por los demandados, se rechaza por ser improcedente e infundado. En cuanto al fondo. **Primero:** Declarar, como al efecto declaramos, en cuanto a la forma, la instancia de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil doce (2012), depositada en este Tribunal, suscrita por el Lic. Francisco C. González Mena, quien actúa en nombre y representación de la señora Amal Salim, francesa, mayor de edad, soltera, portadora del Pasaporte núm. 01TA58211, domiciliada y residente en París, Francia, en Litis sobre Derechos Registrados en nulidad y revocación de las resoluciones que aprobaron los deslindes de las Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio Samaná, en contra de los señores Nabil Maatouk, Dianna Maatouk, Ernest Ugon Pelleri, Rosa Nidia Fermín Madera y José Andrés Bello Figaro, por haber sido incoada en tiempo hábil y de acuerdo a la ley; **Segundo:** Rechazar como al efecto rechazamos, en todas sus partes las conclusiones al fondo de la parte demandante, señora Amal Salim, por ser improcedentes, infundadas y carentes de pruebas y bases legales; **Tercero:** Acoger como al efecto acogemos en todas sus partes las conclusiones al fondo de la parte demandada, los señores Nabil Maatouk, Diana Maatouk, Ernest Ugon Pelleri, Rosa Nidia Fermín Madera y José Andrés Bello Figaro, por reposar en pruebas y bases legales; **Cuarto:** Ordenar como al efecto ordenamos, a la Registradora de Títulos de Samaná, mantener con todas sus fuerzas y vigor, los Certificados de Títulos que amparan los derechos de propiedad de las Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio Samaná, por haber sido deslindadas de manera correcta procediendo a levantar cualquier nota precautoria que se haya inscrito en las referidas parcelas, con motivo del presente proceso, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 135 y 136 del Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria”; **b)** que sobre el recurso de apelación interpuesto contra esta decisión en fecha 12 de enero de 2014, la señora Amal Salim interpuso formal recurso de apelación en contra de la referida sentencia, resultando la sentencia objeto de este recurso, cuyo dispositivo dice así: “Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, del D. C. No. 7 del Municipio Samaná, Provincia Samaná. **Primero:** Se declara bueno y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación incoado por la señora Amal Salim, por conducto de sus abogados los Licdos. Francisco C. González Mena y Froilán Tavares Jr., en contra de la decisión marcada con el núm. 2014-00578, de fecha 26 del mes de noviembre del año 2014, rendida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, en relación a la Litis sobre Derechos Registrados, y revocación de deslinde en las Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio Samaná, por haber sido hecho de conformidad a lo establecido por la ley que rige la materia; **Segundo:** En cuanto al fondo, se revoca en todas sus partes la sentencia recurrida, y en consecuencia, se ordena por esta sentencia, a la Registradora de Títulos de Samaná, la cancelación, de los Certificados de Títulos que amparan las Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, del Distrito Catastral No. 7 del Municipio Samaná, y se ordena además la expedición de una constancia anotada intransferible que contenga la superficie de cada uno de los copropietarios a los cuales se les canceló los derechos deslindados; **Tercero:** Se condena a las partes recurrida, señores Nabil Maatouk, Dianna Maatouk, Ernest Ugon Pelleri, Rosa Nidia Fermín Madera y José Andrés Bello Figaro, al pago de las costas procedimentales, a favor y provecho de los Licdos. Francisco C. González Mena y Froilán Tavares Jr., abogados estos, que afirman haberlas avanzado en su totalidad; **Cuarto:** Ordena a la Secretaría General de este Tribunal Superior de Tierras Departamento Noreste, la comunicación de la presente sentencia al Registro de Títulos de Samaná, a los fines de dar cumplimiento a la misma, así como a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, en virtud del texto reglamentario citado; **Quinto:** Ordena además a la indicada funcionaria el desglose de los documentos que interesen a cada parte que lo depositara en cumplimiento de la resolución núm. 06-2015 de fecha 9 de febrero del año 2015, emitida por el Consejo del Poder

*Judicial;”;*

Considerando, que los recurrentes proponen en su recurso de casación contra la decisión recurrida los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación al derecho de defensa del recurrente, de la tutela judicial efectiva y del debido proceso, consagrado en el artículo 69, numerales 1, 2 , 4 y 10 de la Constitución de la República; **Segundo Medio:** Violación del principio de la irretroactividad de la Ley, de los principios de garantías de derecho y de seguridad jurídica que debe salvaguardar todos los órganos del estado y el Tribunal de Tierras a favor de los propietarios de derechos registrados, establecido en el artículo 110 de la Constitución de la República; **Tercer Medio:** Violación del derecho de propiedad protegido por el artículo 51 de la Constitución de la República; **Cuarto Medio:** Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y del artículo 101 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria. Contradicción y falta de motivos al establecer motivos contradictorios en el fallo impugnado y al cancelar los certificados de títulos de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso sin dar motivos pertinentes. Violación del principio establecido por los artículos 2268 y 2269 del Código Civil de la República Dominicana y las disposiciones contenidas en los artículos 173, 174 y 185 de la Ley de Registro de Tierras No. 1542, violación al principio de la invulnerabilidad del Certificado de Título. Falta de motivos y de base legal; **Quinto Medio:** Desnaturalización de los hechos y de los documentos aportados al debate”;

### **En cuanto a la inadmisibilidad del recurso de casación.**

Considerando, que la recurrida, señora Amal Salim solicita la inadmisibilidad del presente Recurso de Casación, alegando en síntesis, falta de interés de los hoy recurrentes en recurrir la decisión ahora impugnada en casación, argumentando que los mismos no pueden recurrir dicha sentencia, en virtud de que no comparecieron como señala la Ley por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste;

Considerando, que una vez analizado dicho medio de inadmisión, esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia tiene a bien rechazarlo, sin necesidad de que conste en la parte dispositiva de la presente sentencia, en razón de que contrario a lo invocado por la recurrida, la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en fecha 30 de diciembre de 2015 le fue adversa, siendo esta adversidad consecuencia de que los hoy recurrentes no fueron citados debidamente para la audiencia en la que dicho tribunal conoció el fondo, tal como se expresará en los considerandos que externaremos más adelante en uno de los medios del recurso;

### **En cuanto al fondo del recurso de casación.**

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio, los recurrentes alegan en síntesis, lo siguiente: “que el examen de la sentencia impugnada y de los documentos que ella se refiere, se puede verificar que los señores Nabil Maatouk y Diana Maatouk no fueron citados legalmente para comparecer a la audiencia de fondo celebrada por el Tribunal a-quo en fecha 30 de julio de 2014; toda vez que a la primera audiencia de presentación de pruebas celebrada el 9 de junio del 2015, dichos señores no comparecieron, según se puede verificar en las notas recogidas en dicha sentencia; que si bien es cierto que se hace constar que en esa primera audiencia dichos señores fueron citados, también es cierto que al fijar el tribunal la audiencia de alegatos y conclusiones para el 30 julio del 2015 y establecer que quedaban citados los abogados y abogadas comparecientes y con ellos la parte que presentan; debió establecer en la misma, que la parte no comparecientes debían ser citadas por la vía que establece la ley; y debió tutelar un derecho fundamental a los que nos tuvieron presentes en el momento en que se llevó a cabo dicha audiencia, lo que no ocurrió, puesto que en las notas de esa audiencia recogidas en el folio 233 y siguientes, se indica claramente que solo comparecieron el Lic. Francisco González Mena, en representación de la señora Amal Salim, parte recurrente en apelación, y el Lic. Kilvio Sánchez Castillo por sí y por las Licdas. Dennis Delgado y Orietta Miniño, en representación del señor Carlos Manuel Marcano y de los sucesores de Ernesto Ugoná P., no advirtiendo que los señores Nabil Maatouk, Diana Maatouk, Rosa Nidia Fermín Madera y José Andrés Bello Fígaro no estaban presentes ni representados”;

Considerando, que mediante la sentencia impugnada se evidencia que el Tribunal a-quo acogió el recurso de

apelación que interpusiera la señora Amal Salim, y revocó la decisión impugnada, estableciendo en sustento de dicha decisión, lo siguiente: “que de acuerdo a los documentos aportados por las partes, el Informe de Inspección de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, procede, ordenar a la Registradora de Títulos de Samaná, mantener con todas sus fuerzas y vigor, los Certificados de Títulos que amparan los derechos de propiedad de las Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, todas del D.C. No. 7, de Samaná, por haber sido deslindadas de manera correcta, procediendo levantar cualquier nota precautoria que se haya inscrito en las referidas parcelas, con motivo del presente proceso”;

Considerando, que sigue agregando el Tribunal a-quo, lo siguiente: “que, visto toda esta amalgama de inobservancias, esta Corte haciendo uso de sus facultades legales, entiende razonable, prudente y legal, revocar en todas sus partes la sentencia impugnada; y en consecuencia en cuanto al fondo, actuando por autoridad propia, ordenar a la Registradora de Títulos de Samaná, la cancelación de los Certificados de Títulos, que amparan las Parcelas Nos. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, todas del D.C. No. 7, del Municipio de Samaná, y en su lugar, expedir una constancia Anotada No. 79-3, nuevamente a nombre de los propietarios de dichas Parcelas, para que tanto dichos propietarios, los agrimensores, así como los vendedores de las mismas, procedan a deslindar en posesiones que no afecten la de la señora: Amal Salim, quien tiene conjuntamente con sus causantes, los sucesores de Máxima Noesi, más de 40 años poseyendo y ocupando sus terrenos de manera pacífica, ininterrumpida y a título de propietarios”;

Considerando, que el estudio de la decisión recurrida se comprueba y así lo admite la recurrida en casación, señora Amal Salim, de que se celebró la audiencia de pruebas ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste en fecha 9 de junio de 2015, para esta audiencia fueron citadas los hoy recurrentes, señores Nabil Maatouk y Diana Maatouk, así como también los Sucesores Carlos Manuel Marcano y Sucesores de Ernesto Urgona Pelleri, según el acto No. 014/2015, de fecha 12 de enero de 2015, instrumentado por el ministerial Oclin Neftalí Encarnación Calcaño, alguacil de estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Samaná; los señores Nabil Maatouk y Diana Maatouk no comparecieron, ni habían hecho constitución de abogado, en ese contexto, al cerrar el Tribunal a-quo la audiencia de pruebas y fijar la audiencia de fondo para el 30 de julio del 2015, dado que no había existido constitución de abogado como consecuencia de esto, no existió avenir, por tanto, se imponía que fuera notificada a las partes co-recurridas, ahora recurrentes en esta instancia, señores Nabil Maatouk y Diana Maatouk, la fecha de la audiencia de fondo;

Considerando, que el razonamiento que se ajusta para la preservación del derecho de defensa y que de cara a este debe ser interpretado y comprendido en el artículo 30 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, es que si la parte ha constituido abogado y se presenta a la audiencia de pruebas, al fijarse la audiencia de fondo y haber quedado citado dicho abogado, su no comparecencia a este último evento, deribada una falta de interés;

Considerando, que sin embargo, de las comprobaciones anteriores, se advierte que le fue privado a las partes co-recurridas en apelación, ahora recurrentes en casación, señores Nabil Maatouk y Diana Maatouk, el derecho de concurrir a un proceso dotado de las garantías constitucionales y por ende se le desconoció el derecho de defensa, tal y como alegan en el medio de su recurso que se examina;

Considerando, que el llamado debido proceso consiste en el derecho de toda persona a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier juicio; que se entiende que ha habido violación al debido proceso cuando no se ha observado el debido respeto de las reglamentaciones jurídicas del proceso; que, en ese orden, la violación al derecho de defensa invocado por los recurrentes, cuya preservación es de rango constitucional y, por ende, de orden público, procede acogerlo, sin necesidad de ponderar los demás medios formulados y ordenar la casación con envío;

Considerando, que por mandato del artículo 20 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación, modificado por la ley 491-08 que dispone cambio en el procedimiento de casación, dispone que siempre que la Suprema Corte de Justicia casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado o categoría de aquél de donde proceda la sentencia que ha sido objeto del recurso:

Considerando, que, conforme con la letra del artículo 65, numeral 3, in-fine, de la Ley sobre Procedimiento de Casación, procede la compensación de las costas procesales cuando la casación obedece a “cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces”, como en este caso, en que fue vulnerado el derecho de defensa, según se ha visto;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, de fecha 30 de diciembre de 2015, en relación a las Parcelas núms. 3914-A, 3914-D, 3914-E y 3914-F, del Distrito Catastral núm. 7, del Municipio Samaná, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 2 de agosto de 2017, años 174° de la Independencia y 154° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.- Edgar Hernández Mejía y Moisés A. Ferrer Landrón. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.